



NORDRE LAND  
KOMMUNE

# Synnfjell Øst

## Kommunedelplan 2018-2030

---

### Planbeskrivelse

2. gangs høring xx.xx.2017

2.



# Innhold

<b>Sammendrag</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Oppbygning av planen</b> .....	<b>5</b>
<b>2. Organisering, planprosess og medvirkning</b> .....	<b>6</b>
<b>3. Bakgrunn og mål</b> .....	<b>8</b>
<b>4. Føringer for planarbeidet</b> .....	<b>10</b>
<b>5. Viktige tema i planen</b> .....	<b>13</b>
5.1 Næringsbasert hytteutvikling .....	13
5.2 Valg av byggeområder .....	13
5.3 Omfang av utbygging .....	15
5.4 Grunneiersamarbeid, fellestiltak - rekkefølgekrav .....	15
5.4.1 Nærmere om fellestiltakene i planen .....	17
5.5 Vann og avløp .....	19
5.6 Skiltplan .....	20
5.7 Utbyggingsavtaler .....	20
5.8 Friluftsliv og folkehelse .....	21
5.9 Oppheving av gamle planer.....	21
5.10 Eksisterende tomter i planområdet .....	21
<b>6. Planens løsninger etter arealformål</b> .....	<b>23</b>
6.1 Bebyggelse og anlegg (pbl § 11-7 NR 1).....	23
6.1.1 Fritidsbebyggelse - satsingsområdene.....	23
6.1.2 Fritids- og turistformål .....	27
6.1.3 Kombinerte formål .....	28
6.1.4 Offentlig og privat tjenesteyting .....	28
6.1.5 Andre typer bebyggelse og anlegg.....	28
6.1.6 Råstoffutvinning .....	28
6.1.7 Idrettsanlegg.....	28
6.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 11-7 nr 2).....	28
6.3 Grønnstruktur (pbl § 11-7 nr 3).....	29
6.4 Landbruk-, Natur- og Friluftsmål samt reindrift (pbl § 11-7 nr 5) .....	30
6.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 11-7 nr 6) .....	31
6.6 Hensynssoner (pbl § 11-8) .....	31
<b>7. Virkninger av planforslaget</b> .....	<b>32</b>
7.1 Arealregnskap .....	32
7.2 Risiko- og sårbarhetsforhold.....	32
7.3 Konsekvensutredning.....	32
7.4 Utelatte områder .....	36
<b>8. Vedlegg til planen</b> .....	<b>38</b>

## Sammendrag

Kommunen ønsker en næringsbasert hytteutvikling i Synnfjell Øst, i egnede og attraktive områder. Planen legger til rette for dette ved at det kan utarbeides reguleringsplaner til næring/fritidsbebyggelse i følgende utviklingsområder:

- Spåtind Sport Hotell
- Gråberga
- Huldreheimen
- Klevmosæterhøgda
- Klevmosætervegen
- Storslåtte
- Åssætra
- Nylen
- Oppsjøen Åssætra massetak
- Dokksfløy massetak

I tillegg tilrettelegges det for revidering av reguleringsplan for området rundt Nysætra.

Videre er det lagt til rette for å utvikle markedsverdien av området ved å tilrettelegge for flere større fellestiltak med blant annet turvegnett og tilrettelagte traseer for tidlig kjøring av skispor samt rulleskitraseer innenfor planområdet.

Avgrensningen av reguleringsområdene er gjort utfra flere hensyn:

- Unngå sårbare områder.
- Attraktive tomter.
- Mulighet for tilfredsstillende infrastruktur som vann og avløp, veg o.a.
- Sikkerhet for gjennomføring av fellestiltak.

Det er i så stor grad det er mulig lagt opp til fortetting i eksisterende hytteområder. Nye arealer med mulige hyttefelt er lagt tett inntil eksisterende hyttefelt. De eiendommene som får byggeområder på sin grunn forplikter seg til å bidra til at kommunedelplanens fellestiltak realiseres. Det er per i dag ikke tilstrekkelig tilrettelagt for friluftsliv og rekreasjon i området. I tillegg innehar planområdet noen utfordringer knyttet til myke trafikanter langsmed fv. 196. Dette mulige faremomentet vil øke gjennom et økt antall brukere. Tilrettelegging av økt trafiksikkerhet løses gjennom fellestiltak som godt tilrettelagte krysningspunkter mellom gangtrafikk og fv. 196 og nye tilrettelagte gangmuligheter adskilt fra fv. 196. Fellestiltak er tilretteleggingstiltak som kommer hele kommunen og kommunedelplanområdet til gode, og som skal øke attraktiviteten på området både for hytteturister og dagsturister.

Finansiering og utbygging av fellestiltak skal skje i regi av en gjennomføringsorganisasjon. De grunneierne som har byggeområder på sin grunn er forpliktet til å delta i denne organiseringen gjennom medlemsavtaler med en av følgende 3 parter;

- Statskog
- Synnfjell Dokksfløy Utmarkslag (SDU)
- Synnfjell Grunneierlag (SG)

De 3 partene har videre forpliktet seg gjennom en felles intensjonsavtale med kommunen om økonomisk bidrag til gjennomføringsorganet. Dette bidrar til et samarbeid mellom grunneiere i kommunedelplanområdet og en oppnår en mer helhetlig arealforvaltning. **Partene har gjennom 1 gangs høring ikke kommet frem til en løsning der de selv påtar seg gjennomføringsorganet.** Gjennomføringsorganet er Nordre Land kommune.

Av spesielle sårbarhetshensyn i området er det en særlig stor tetthet av kulturminner. Videre er det en del bratt og høytliggende terreng, hvor det må tas hensyn til risiko forbundet med steinsprang/skred og snøskred samt visuell synlighet. Området bærer preg av mye åpne myrlandskap og med stor tetthet av større og mindre bekkedrag. Dette er områder hvor det har vært viktig å ta hensyn til flomfare, tilgjengelighet og visuelle brudd i åpne landskapsrom. Videre må det tas hensyn til både kjente og potensielle forekomster av svartkifer/alunskifer i området. Utbyggingsområdene er lagt nedenfor snaufjellgrensa.

Den nye kommunedelplanen legger opp til en målrettet og næringsbasert tilnærming til hytteutbygging. Områdene er konsentrerte og det legges opp til en utbygging med samarbeid om reguleringsplaner, på tvers av eiendomsgrenser. Dette bidrar til muligheter for en bedre og mer rasjonell infrastruktur og effektiv arealbruk, samt større felles satsing på næringsutvikling i området. Fellestiltakene bidrar til tilrettelegging for både hyttefolk og andre besøkende. Samarbeidet om fellestiltakene i planen kan også bidra til ytterligere tilrettelegging og felles markedsføring av området hvis aktørene er interessert i det. En helhetlig tilnærming til forvaltning av arealene i utbyggingsssammenheng er generelt en fordel for både de private aktørene i området, og for kommunen som planmyndighet.

Kommunedelplanen vil gi grunnlag for næringsbasert hytteutvikling samtidig som viktige miljø- og samfunnshensyn ivaretas.

Arealendringene er både fortettinger av eksisterende fritidsbebyggelse og utvidelse av områder. Samlede virkninger av planen vurderes ikke som vesentlig negative, og på både kort og lang sikt anses fordelene større enn ulempene.

# 1. Oppbygning av planen

Planområdet for Synnfjell Øst er et delområde innenfor kommuneplanens arealdel hvor det er mer detaljerte føringer. Kommunedelplanen (2018- 2030) har et 12-års perspektiv, og er juridisk bindende for arealbruken. Alle arbeider og tiltak som endrer det fysiske miljøet skal være i tråd med denne planen.

Kommunedelplanen består av plankart, bestemmelser og retningslinjer og planbeskrivelse, samt vedlegg, jf. fig. 1.

## **Plankart**

Plankartet er juridisk bindende for arealbruken, og gir grunnlag for videre detaljplanlegging av arealene og saksbehandling i kommunen. Kartet viser hovedbruken av arealene i kommunedelplanområdet.

## **Planbeskrivelse**

Planbeskrivelsen inneholder planens formål, og bakgrunn for de veivalg som er tatt. Det henvises med benevnelser, f.eks. BFR1, i plankartet, til arealer omtalt i planbeskrivelsen.

## **Bestemmelser og retningslinjer**

Det er utarbeidet bestemmelser til forskjellige arealformål og hensynssoner i planen. Det er utarbeidet retningslinjer for kommunens saksbehandling innenfor særlover i de ulike arealkategorier og soner.

## **Vedlegg**

- Konsekvensutredninger - beskriver de nye utbyggingsområdenes virkninger for samfunn og miljø
- Risiko- og sårbarhetsanalyse - viser risiko- og sårbarhetsforhold med betydning for arealbruken planen.
- Oversikt over eksisterende tomter i planområdet utenfor reguleringsplanområdene
- Arealregnskap
- Temakart fellestiltak
- Temakart kulturminner
- Temakart reguleringsplanområder
- Temakart ski-, tur- og hundeløyper
- Temakart infrastrukturene og hensynssoneområder
- Vann- og avløpsplan for kommunedelplanområdet Synnfjell Øst
- Veileder avvirkning av skog i hyttefelt

Figur 1: Plandokumenter

## 2. Organisering, planprosess og medvirkning

Planarbeidet har vært organisert etter følgende modell:



Figur 2: Organisering

Fra planprogram til vedtatt plan har det vært en arbeidsprosess med utredningsarbeid, møter og dialog med relevante aktører. Blant annet har det vært behov for å bruke en del tid på å komme fram til en plan som sikrer et eieforhold til planen både politisk, i forhold til grunneiere og hyttefolk og at det ligger et samarbeid til grunn på tvers av eiendomsgrenser.

Blant tiltakene for medvirkning av ulike interesser kan nevnes:

- Åpne møter for grunneiere i forbindelse med planprogrammet og planprosess.
- Åpne møter for alle ved planprogram, planprosess og utlegging til 1. gangs høring.
- Referansegruppemøter. Referansegruppa har vært sammensatt av representanter for miljø- og friluft, jakt- og fiske, jord- og skogbruk, hytteforeninger, velforeninger, grunneiere/utmarkslag, maskinentreprenører, idrettslag, bygdekvinnelag og beredskap.
- Deltakelse i medlemsmøter i Synnfjell Dokkfløy Grunneierlag.
- Deltakelse i møter med særinteresser som hytteforeninger og skiløypeorgan.
- Løpende dialog og møter med styrene fra de 3 partene; Statskog, SDU og SG
- Ulike møter med enkeltgrunneiere innenfor aktuelle reguleringsplanområder.
- Mulighet for innsendelse av samordnet og enkelt vise ønsker for utvikling.
- Diverse utsendt informasjon til berørte grunneiere.
- Dialog/møter med aktuelle fagpersoner både hos Fylkesmannen og Fylkeskommunen.
- Planen har fra og med planprogramarbeidet vært til behandlinger og aktuelle orienteringer i formannskapet og hovedutvalget.
- Fylkesmannen, fylkeskommunen og relevante overordnede myndigheter har gjennom møter i regionalt planforum deltatt i prosessen før 1. gangs høring.
- Informasjon med relevante kart, presentasjoner etc. på kommunens hjemmeside.

Gjennom dialog, møter og korrespondanse har det vært en prosess der kommunen, basert på innspill og tilbakemeldinger fra grunneierne og med hensyn til samfunns- og miljøforhold, har kommet fram til det endelige forslaget til nye arealformål/utbyggingsområder. Det har vært et viktig kriterium for tilrettelegging av byggeområder at grunneiere forplikter seg til å delta i finansiering av fellestiltak (jf.kap.5.2 og 5.4).

2. GANGS HØRING

### 3. Bakgrunn og mål

#### Bakgrunn

Det har de senere år vært en stor økning i etterspørsel etter fritidseiendommer. Markedet for turisme og hytter har videre endret seg de senere årene der brukerne har blitt stadig mer beviste på sin søken etter områder for hytte og fritidsaktiviteter. I tillegg til frisk luft og flott natur skal det være tilrettelagte aktiviteter, gode turmuligheter vinter som sommer, gode VA-løsninger og fiber som et minimum. Videre har nasjonal politikk og rammebetingelser (blant annet ny <sup>1</sup>plan- og bygningslov i 2009) endret seg i forhold til krav satt til kommunal planlegging. Dette har bidratt til et behov for ny kommunedelplan i Synnfjell Øst som avløser den gamle fra 2003. Eksisterende bebyggelses-/reguleringsplaner i området har ikke fungert etter intensjonen. Blant annet har planene ikke gjenspeilet de reelle behovene eller hatt uhensiktsmessige og dårlig koordinerte tomteplasseringer, vann og avløpstrasser og veganlegg. Dette har ført til mange enkeltvedtak om endringer av gjeldene reguleringsplaner og dårlig samhold mellom reelt bygget situasjon og gjeldene reguleringsplaner. Ny kommunedelplan for området skal derfor legge til rette for et nytt sett av reguleringsplaner i området, som er oppdaterte i forhold til dagens krav og behov. Eksisterende regulerings- og bebyggelsesplaner søkes opphevet gjennom egen planprosess. Planprosess med oppheving av alle eksisterende reguleringsplaner/bebyggelsesplaner oppstartes og avklares samtidig med kommunedelplanprosessen.

Det er behov for en kommunedelplan som regulerer arealbruken bedre og styrer fritidsbebyggelsen mer målrettet til de mest egnede og attraktive områdene.

En kommunedelplan for næringsbasert hytteutvikling kan direkte og indirekte bidra til utvikling og økt verdiskaping innen blant annet landbruksbaserte næringer, tjenesteyting og bygg- og anleggsvirksomhet.

#### Mål

Det overordnede målet for ny kommunedelplan i Synnfjell Øst er (jf. planprogrammet):

*Kommunedelplanen skal legge til rette for en næringsbasert hytteutvikling i Synnfjell Øst, som bidrar til lokal verdiskaping på kort og lang sikt, og samtidig tar hensyn til landbruket, fast bosetting og natur- og kulturkvalitetene i området.*

Kommunens strategi for å bidra til dette målet er i første rekke en hensiktsmessig kommunedelplan. De fem viktigste tiltakene, opplistet i planprogrammet er:

1. Legge til rette for *feltmessig utbygging* og fortetting av hytter innenfor tre fokusområder: området rundt Spåtind Sport Hotell og Synnseter Fjellstue, Området med Huldreheimen, Klevmosæterhøgda/vegen, Storslåtten, og Krokhølen samt området rundt Åssætra. Det vil si at hovedtyngen av utbygging av hytter/næring og tilhørende infrastruktur legges til disse fokusområdene.
2. Bidra til god arealutnyttelse og tilrettelegging for felles og helhetlig infrastruktur i utvidet *forstand* med veger, vann, avløp, tilrettelagte gangveger/stier, rasteplasser, utsiktspunkter, parkeringsplasser og skiløyper, turistrettet virksomhet, massetak mm.

<sup>1</sup> Plan- og bygningsloven forkortes heretter til pbl.



3. Stille *krav om felles planlegging* i området for å sikre punkt 2.
4. Sikre "grønne" arealer som ikke skal berøres av tiltak.
5. Videreføre og videreutvikle merkevaren Synnfjellet; Synndalen skal være et område med god plass for den enkelte, med enkel og kort avstand til helårs turvegnett og andre tilrettelagte aktiviteter i vakkert natur- og kulturlandskap.

Gjennom planprosessen har i tillegg Nylen blitt vurdert å inneha så store kvaliteter at dette området er lagt til som fokusområde for utvikling av fritidstomter innenfor kommunedelplanområdet.

2. GANGS HØRING

## 4. Føringer for planarbeidet

Flere nasjonale, regionale og kommunale føringer ligger til grunn for planarbeidet og er hensyntatt der dette er relevant, jf. tab 1 sist i dette kapittelet.

I det følgende utdypes hvordan planen følger opp noen særlig relevante føringer: *Kommuneplanens arealdel og samfunnsdel* og *SNU-planen* (Strategisk nærings- og utviklingsplan), og *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging* (kgl. res. 12. juni 2015).

### ***Kommuneplanens arealdel og samfunnsdel***

I *Kommuneplanens samfunnsdel* (2010-2022) framheves hyttebygging og utmarksnæring som svært viktig for kommunen. Samfunnsdelen understreker at arealene må forvaltes slik at vi kan styre utbygging til de områder som er best egnet, og ta vare på de områdene som er sårbare. To overordnede strategier er særlig relevant for denne kommunedelplanen:

- Opprettholde satsingen på næringsutvikling for å beholde og skape arbeidsplasser i eksisterende bedrifter og arbeide for å etablere nye
- Utnytte nærheten til naturkvaliteter ved å satse på reiseliv, utmarksnæring og hyttebygging som grunnlag for næringsutvikling

Planen er i tråd med minst to av fokusområdene i samfunnsdelen: arbeid og næringsliv (herunder å legge til rette for næringsbasert hytteutvikling), og langsiktig arealbruk.

Bestemmelser og retningslinjer i kommunedelplanen er harmonisert med nye *Kommuneplanens arealdel vedtatt 2016*.

### ***Strategisk nærings- og utviklingsplan (SNU-planen)***

Det er et overordnet mål i SNU-planen å være en næringsvennlig kommune, herunder sørge for å ha oppdaterte og framtidsrettede arealplaner. Videre er reiseliv et viktig område, herunder produktutvikling og merverdi av hyttemarkedet. Denne kommunedelplanen legger til rette for en ambisiøs satsning i fjellområdet Synnfjell Øst der både direkte hyttebygging men også ettermarkedet kan medføre en vesentlig næringsarena.

### ***Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (kgl.res. 12. juni 2015)***

#### *Gode og effektive planprosesser*

Planprogrammet ble vedtatt i 2013. Planområdet har et stort antall eiendommer og det er mer tidkrevende enn å forholde seg til få. Prosessen fram til en plan med byggeområder som oppfyller kommunens forutsetninger har krevd en del modningstid. Det har vært tidlig involvering av relevante parter (jf.kap.2), og kunnskap om miljø og samfunn er tatt i bruk så tidlig som mulig i prosessen, selv om noe av dette er omfattende materiale som har kommet til undervegs. Detaljeringsgraden er dratt noe lengre enn ved tradisjonelle kommunedelplaner da dette blant annet vil gi en større forutsigbarhet i forhold til fremtidig planlegging og hyttemarked. Mengden eksisterende hytter i lag med fremtidig fortetting avstedkommer et anselig løft av eksisterende infrastruktur med vann og avløp men også adkomstveger og turveger. Det har vært viktig for planområde som helhet og fremtidig felles gjennomføring at det overordnede plannivået arealfester og beskriver disse strukturene

relativt langt ned i detalj. IKT er i stor grad brukt i planleggingen og planen vil være tilgjengelig gjennom digitalt planregister.

### *Bærekraftig areal- og samfunnsutvikling*

For målet om redusert klimabelastning er økt fritidsbebyggelse i seg selv ikke et positivt bidrag. Nye byggeområder er planlagt med hensyn til mest mulig rasjonell vegstruktur, effektiv arealbruk og godt tilrettelagte turveger/skiløyper for å redusere transportbehovet etter ankomst til området. Det er lagt vekt på at byggeområder og infrastruktur legges og utformes slik at det tas hensyn til mulig risiko for flom- og skredfare. Videre er andre risiko- og sårbarhetsforhold kartlagt og tatt hensyn til. Det er lagt ned stor innsats i å kartlegge kulturminner i området, og øvrig kunnskapsgrunnlag om naturmangfold, friluftsliv, landskap og kulturmiljøer er oppdatert og komplettert der det er nødvendig for å ha god nok kunnskap for arealvurderinger. Det legges ikke opp til arealdisponering som reduserer arealet med dyrket mark, men noe dyrkbart areal berøres. **Det er vektlagt å bevare stor sammenhengende myrdrag men noen mindre myrrealer benyttes til byggeformål.** Planen legger til rette for å ta i bruk områder til fritidsboliger og reiseliv, noe som gir grunnlag for næringsutvikling i flere sektorer. Planen gir muligheter for ny næringsutvikling også knyttet til landbrukseiendommene i og omkring planområdet. Fellestiltak i planen øker områdets attraksjonsverdi og understøtter mulighetene for næringsutvikling. Dette er også positive folkehelseiltak som kommer hytteområdene til gode, men også lokalbefolkning og dagsturister.

Nasjonal forventning om planlegging av *attraktive klimavennlige by- og tettstedsområder* er ikke direkte relevant i denne planen og omtales ikke nærmere.

Tabell 1: Oversikt over nasjonale, regionale og lokale føringer for planarbeidet

Nasjonale føringer
<p><b>Lover</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plan- og bygningsloven – PBL</li> <li>• Naturmangfoldloven – NML</li> <li>• Friluftsløven – FRIL</li> <li>• Forurensningsloven – FORURL</li> <li>• Vannressursloven – VRL</li> <li>• Jordlova – JL</li> <li>• Skogbrukslova</li> <li>• Kulturminneløven – KULML</li> <li>• Veglova – VEGL</li> </ul> <p><b>Stortingsmeldinger</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• St.meld. nr. 9 (2011–2012) Landbruks- og matpolitikken</li> <li>• St.meld. nr. 26 (2006-2007) Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand</li> <li>• St.meld. nr. 29 (1997-1997) Regional planlegging og arealpolitikk</li> <li>• St.meld. nr. 42 (2000-2001) Biologisk mangfold. Sektoransvar og samordning</li> <li>• St.meld. nr. 22 (2007-2008) Samfunnssikkerhet. Samvirke og samordning</li> <li>• St.meld. nr. 34 (2006-2007) Norsk klimapolitikk</li> <li>• St.meld. nr. 16 (2004-2005) Leve med kulturminner</li> <li>• St.meld. nr. 24 (2003-2004) Nasjonal transportplan 2006-2015</li> <li>• St.meld. nr. 39 (2000-2001) Friluftsliv – ein veg til høgare livskvalitet</li> <li>• St.meld. nr. 34 (2012-2013) Folkehelsemeldingen</li> <li>• St.meld. nr. 39 (2008-2009) Klimautfordringene – landbruket en del av løsningen</li> <li>• St.meld. nr. 35 (2012-2013) Framtid med fotfeste – Kulturminnepolitikken</li> </ul> <p><b>Statlige planretningslinjer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging</li> <li>• Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag</li> <li>• Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportlegging</li> <li>• Rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre</li> </ul> <p><b>Andre nasjonale retningslinjer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (kgl res. 12. juni 2015)</li> <li>• Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/12)</li> <li>• Flaum- og skredfare i arealplanar (Retningslinje 2-2011 NVE)</li> <li>• Norge universelt utformet 2025 – Regjeringens handlingsplan for universell utforming og økt tilgjengelighet</li> <li>• Statlig retningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene</li> <li>• EUs vanndirektiv</li> </ul>
Regionale føringer
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fylkesdelplan for kulturminnevern 2002-2005</li> <li>• Jotunheimens forgård. Interkommunal kommunedelplan 2003</li> <li>• Jordvernstrategi for Oppland (2007)</li> <li>• Regional plan for samfunnssikkerhet og beredskap 2014-2017, og risiko- og sårbarhetsanalyse for Oppland</li> <li>• Regionalt miljøprogram for jordbruket i Oppland 2013-2016</li> <li>• Mulighetenes Oppland - Regional planstrategi 2012-2016</li> <li>• Strategisk plan for Gjøvikregionen 2009-2012</li> <li>• Strategier for landbruksrelatert næringsutvikling Oppland 2009</li> <li>• Regional plan for folkehelse i Oppland 2012-2016</li> </ul>
Kommunale føringer
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kommuneplanens samfunnsdel 2012 - 2020</li> <li>• Planstrategi for Nordre Land kommune 2012-2016</li> <li>• Planprogram for kommunedelplanarbeidet i Synnfjell Syd (vedtatt 2012)</li> <li>• Strategisk nærings- og utviklingsplan 2014-2017</li> <li>• ROS-analyse for Nordre og Søndre land 2012</li> <li>• Trafikksikkerhetsplan for Nordre Land 2015-2017</li> <li>• Kommunal plan for idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv 2017-2020</li> <li>• Tiltaksplan for folkehelse 2016-2019</li> </ul>

## 5. Viktige tema i planen

### 5.1 Næringsbasert hytteutvikling

Fritidsbebyggelsen i Nordre Land er viktig for både næringsliv og rekreasjon. Næringsbasert hytteutvikling bidrar til arbeidsplasser og utvikling i kommunen. Synndalen har potensiale til å være det største næringstiltaket i Nordre Land kommune de kommende årene. Denne virksomheten gir ringvirkninger for et større geografisk område og innenfor flere sektorer. Det vil være ringvirkninger også utover selve tomtsalget, på både kort og lang sikt, gjennom blant annet levering av tjenester innen bygg og håndverk, detaljvarehandel etc.

Hytteutvikling og reiseliv representerer framtidig økt næringspotensial både i kommunen og tilgrensende områder til Synnfjellet og Randsfjorden. Det er flere verdikjeder og sektorer knyttet til reiseliv og hytteutvikling som må ses i sammenheng for å få til en langsiktig verdiskaping etter at hyttene er bygd. Det er viktig med et godt samarbeid, på tvers av eiendomsgrenser, mellom private og offentlige aktører og også mellom kommuner der det er hensiktsmessig. Reiselivssatsinger er ofte fragmentert og det kan være mye å hente på å satse i forbindelse med et større geografisk område utover planområdet.

Grunneierne gis mulighet til å realisere utbygging gjennom planen. Kommunen legger til rette med arealplanleggingen, og det er opp til de private aktørene å ta dette potensialet i bruk.

### 5.2 Valg av byggeområder

Kommunen har tatt ulike type hensyn ved valg av byggeområder i planen. Dette er basert på det vedtatte planprogrammet og er ellers i tråd med offentlige føringer for planarbeidet. Disse hensynene kan oppsummeres i noen punkter som er vurdert, se under (noen er overlappende).

#### A. Unngå sårbare områder

Det er gjort en omfattende vurdering av ulike tema for å avdekke sårbare områder innenfor kommunedelplanområdet. For dette arbeidet har det vært benyttet ulike typer digitale kartdatabaser, eksterne og interne utredninger og analyser digitalt og gjennom befaringer av områdene.

Hovedtema for sårbarhetsanalysene har vært:

Kulturminner og kulturmiljø, friluftsliv, vegetasjon, skredfare, flomfare, vann og vassdrag, landbruk og beiterett, samfunnssikkerhet og beredskap, teknisk infrastruktur, landskap, terreng, klima og INON (inngrepsfrie naturområder i Norge).

Kommunedelplanområdet er sammensatt med en stor variasjon i landskapstype særlig med tanke på terreng og vegetasjon. Innenfor de områder som er valgt ut som byggeområder er det foretatt en detaljert landskapsanalyse med tanke på fjernvirkning og mulighet for god terrengtilpasning. Ved å knytte ulike bestemmelser og retningslinjer til bebyggelsen og tomtarrondering i de ulike landskapstypene er det derfor mulig og i større grad sikre en optimalisert terrengtilpasning og redusert fjernvirkning gjennom hele planområdet. Videre gir dette en større forutberegnelighet allerede på kommunedelplannivå om reelle

utviklingsvolum med tanke på utvikling av nytt vann og avløpsanlegg og de utbyggingsavtaler som skal knyttes til gjennomføring av fellestiltak.

Ved utlegging av områder til fritidsbebyggelse i kommunedelplanen skapes det et potensial for framtidig verdiskapning. Muligheten til verdiskapning for grunneierne kommer i første omgang via salg av tomter. Gjennom planarbeidet er det sett på hvilke fellestiltak som ved etablering kan gjøre planområdet mer attraktivt både for eksisterende hytteeiere, nye hytteeiere og lokalbefolkningen. Fellestiltakene er et viktig ledd i å øke tilretteleggingen og tilgjengeligheten i området.

For å avsette nye byggeområder i planen forutsetter kommunen at fellestiltakene blir utbygd. Kommunen vektlegger derfor gjennomføring av fellestiltakene i forbindelse med vurdering av hvilke byggeområder som legges ut i kommunedelplanen. Dette betyr at kommunen må ha en sikkerhet for at grunneierne har et tilstrekkelig system/gjennomføringsorganisasjon til å ivareta og gjennomføre fellestiltakene. Dette er drøftet og begrunnet nærmere i kap. 5.4.

### **B. Attraktive tomter**

Planområdet er stort og innehar mange områder som isolert sett vil være attraktive fritidstomter. Utfra et anslag på potensiale i planperioden og den totale belastningen området vurderes å tåle, er det et tak på hvor mange nye hyttetomter som bør inn i planområde. Dette drøftes i kap. 5.3. Tomtene bør prioriteres til de best egnede og attraktive områdene. Det legges opp til fortetting og utvidelse av områder.

### **C. Mulighet for tilfredsstillende infrastruktur som vann og avløp, veg o.a.**

Rasjonell og næringsmessig hytteutbygging er nært knyttet opp mot en samfunnsøkonomisk og fysisk mulighet for infrastruktur med vann, avløp og veg. Ved valg av byggeområder er det derfor lagt til grunn at området skal ha mulighet for gode løsninger for infrastruktur med felles vann og avløpsnett knyttet til Nordrumsætra RA jf. kap. 5.5. og egnede adkomstveger. I dette ligger det også at det bør være en viss størrelse på området som står i samsvar til behov for ny infrastruktur.

#### Veger:

Krav til adkomstvegene til hyttene har vært et viktig kriterium, både med hensyn på trafiksikkerhet og attraktivitet.

Det skal ikke legges ut tomter i områder der adkomstvegen i hovedsak er brattere enn 10%. Dette har påvirket utlegging av hyttetomter ved Spåtind, Gråberga, Nylen, **Huldreheimen**, Slugulia og Åssætra. I noen av områdene har det vært mulig å løse dette ved omlegging av eksisterende veger, mens i andre områder har tilkomst ikke vært mulig å løse og byggeområder er da ikke lagt inn.

#### Vann og avløp:

Det har vært et viktig premiss for utlegging av nye hytteområder at disse skal kunne knyttes til felles vann- og avløpsnett med et samfunnsøkonomisk forsvarlig resultat. Dette har medført at enkelte innspill til nye hytteområder har falt ut. Blant annet gjelder dette Slugulia, område sør for Åssætra massetak og Nysætra.

## D. Sikkerhet for gjennomføring av fellestiltak

Gjennom planarbeidet er det sett på tiltak som kan gjøres for å øke attraktiviteten som hytte- og utfartsområde. Fellestiltakene er et viktig ledd i dette, for å øke tilretteleggingen og tilgjengeligheten i området. Planen forutsetter at eiendommer med byggeområder i ny plan deltar i finansiering av fellestiltak og forplikter seg økonomisk overfor en gjennomføringsorganisasjon jf. kap. 5.4 og 5.4.1.

### 5.3 Omfang av utbygging

I planprogrammet fremkommer det at med unntak av de siste årene pga. av mangel på egnede regulerte tomter har det vært en utbyggingstakt i Synnfjell Øst på om lag 40 tomter i året. I enkelte perioder har utbyggingstakten vært over 60 tomter i året. Kommunen ønsker å tilrettelegge med en plan som er fremtidsrettet og næringsbasert og som utnytter potensialet i området. Dog godt innenfor det som konsekvensanalyser og helhetsvurderinger av landskapet dokumenterer er egnet for området jf. kap. 5.2 pkt. A. Det har dermed ikke vært lagt til grunn et forhåndsbestemt antall enheter men overlatt til egnethetsvurderinger å synliggjøre et mulig volum. Gjennom en helhetsvurdering av egnethet, mulig potensial og forventet behov er det avsatt arealer til samlet antall på mellom 1000 og 1300 enheter. Dette antallet inneholder også en viss mulighet for leilighetsbygg. Velges det kun å utvikle tradisjonelle tomter og hytter vil antallet reduseres. Planen har valgt å vise det omfattende potensialet selv om dette kanskje vil rekke utover en 12 års planperiode. Dette for å se på helheten av området men også for å gi en dimensjonering for den omfattende vann og avløpsutbygging som må finne sted i området for å tilfredsstille dagens krav til både eksisterende og nye enheter. Hvorvidt det blir f.eks. 750 eller 1200 nye enheter vil ikke i vesentlig grad påvirke behovet for oppgradering og utvikling av vann og avløpsanlegget utover dimensjonering av Nordrumsætra RA. For å underbygge at kommunedelplanområdet skal ha en næringsbasert utvikling må området utvikles med et høyt antall tomter for økonomisk å bære investeringen rundt vann og avløp i området.

Videre er det for alle eksisterende bebygde og ubebygde tomter i planområdet gjort en forenklet konsekvensvurdering. I forbindelse med dette er det noen ubebygde tomter som har formål LNF i gammel plan som nå er vurdert til fritidsbebyggelse i ny plan. På samme måte er en del tomter for fritidsbebyggelse i gammel plan endret til LNF pga. konsekvensutredningen som er gjort. **Alle tomter utenfor reguleringsplanområdene er lagt med formål LNF da områdene ikke ønskes vesentlig endret eller utbygget.**

### 5.4 Grunneiersamarbeid, fellestiltak - rekkefølgekrav

Kommunedelplanene for Synnfjell Øst er sammen med Synnfjell Syd og Aust-Torpaåsen hovedsatsingsområdene for den næringsbaserte hytteutviklingen i Nordre Land. Utviklingen i disse områdene skal skje med bakgrunn i felles planlegging av områder (dvs. felles reguleringsplaner) jf. pbl. § 11-8 bokstav e, uavhengig av eiendomsgrenser, slik at arealene brukes til de formålene de er best egnet til. Utformingen av reguleringsområdene er dermed påvirket av hvor det har vært mulig å få til et tilstrekkelig samarbeid mellom eiendommer.

### *Rekkefølgekrav for gjennomføring av fellestiltak*

Planområdet har mange kvaliteter for friluftsliv og hytteturisme, men mangler en del helhetlig og organisert tilrettelegging for dette. Økt tilrettelegging og fokus på trafikksikre alternativer vil bidra til å utløse mer av områdets potensial for verdiskaping.

Gjennom arbeidet med kommunedelplanen er det gjort en vurdering av noen tiltak som vil gjøre området som helhet mer attraktivt for eksisterende hytteeiere, nye hytteeiere og lokalbefolkningen. Disse er kalt «fellestiltak» i planen. Fellestiltakene er et ledd i en nødvendig heving av tilbudet og standarden på tilretteleggingstiltak i området. Tiltakene er en viktig del av samarbeidet om å få til et godt helårs reiselivsprodukt i planområdet.

Kommunen vektlegger gjennomføringsevnen av fellestiltak ved utlegging av nye byggeområder. Sikkerheten for at fellestiltakene blir bygd sikres gjennom et rekkefølgekrav i kommunedelplanen, jf. pbl § 11-9, nr. 4. Rekkefølgekravet i bestemmelse B5 omhandler dette:

*«Før det kan fradeles nye tomter til fritidsbebyggelse skal alle fellestiltakene i tabell 1 være gjennomført.»*

Rekkefølgekravet anses som oppfylt når den enkelte grunneier i reguleringsområdet har forpliktet seg til finansiering og gjennomføring av fellestiltakene overfor gjennomføringsorganisasjonen, for eksempel gjennom en utbyggingsavtale.

**Hver fradelte og/eller seksjonerte enhet skal bidra til finansiering og gjennomføring av fellestiltakene med kr.40.000,- pr 2017 (indeksreguleres hvert år). Nevnte sum skal betales til gjennomføringsorganet ved fradeling av hver enhet. Fellestiltakene bygges ut etterskuddsvis når finansiering er sikret, såfremt det ikke fremforhandles utbyggingsavtaler som muliggjør utbygging av prioriterte fellestiltak i forkant.**

Fellestiltakene skal gjennomføres i takt med utbyggingen i en gitt prioritet, jf. tabell 2. Tabell 2 nedenfor viser flere tiltak enn tabell 1 i dokumentet bestemmelser og retningslinjer. Det er en usikkerhet knyttet til kostnader på tiltakene, antall hytter som bygges og hastigheten på utvikling i planområdet. Det er estimert og lagt til grunn et potensiale i planområdet på ca. 1200 enheter med en forventet utbygging på om lag 80 % (960 enheter). Videre er kostnadene tilknyttet fellestiltakene estimert i tabell 2. Estimert antall og kostnader er grunnlaget for krav gitt i bestemmelse B5. Endringer i grunnlaget ved enten endret antall enheter, at flere tomter realiseres enn antatt og/eller endret kostnadsnivå på fellestiltak gjør at B5 kan videreføres til øvrige tiltak gjengitt i tabell 2.

Gjennomføringsorganisasjonen har gjennom hele planperioden ansvar for å holde kontroll på og orientert partene om kostnader, antall solgte hytter, forventet utbygging av fellestiltak og videreføring av B5.

Kommunen har som del av prosessen fasilitert forhandlinger mellom grunneierorganisasjonene (SDU, SG) og Statskog, for å sikre ivaretagelse av felles planlegging, finansiering og gjennomføring av fellestiltak. Det foreligger en intensjonsavtale



signert av alle parter, der kommunen er tillagt rollen som gjennomføringsorgan for angitte fellestiltak. Etter vedtak av kommunedelplanen skal intensjonsavtalen avløses av forpliktende utbyggingsavtaler som regulerer gjennomføringen av angitte fellestiltak i den rekkefølge som fremgår av tabell 2. Det kan imidlertid være aktuelt å justere rekkefølgen på fellestiltakene hvis utviklingen i fjellet endrer seg markant i forhold til forventet utvikling. En evt. endring i rekkefølgen på utbygging må da være i en felles forståelse mellom Statskog, SDU, SG og kommunen.

Ved behandling av reguleringsplaner vil kommunen foreta en vurdering av om rekkefølgekravet skal videreføres i reguleringsplanene eller om det er et tilfredsstillende system hos grunneierne som sikrer finansiering og gjennomføring av fellestiltakene, jf. bestemmelse B5.

Hyttetomter som deles i ytterligere enhet(er) innenfor nye reguleringsområder må også delta i finansiering av fellestiltak, gjennom egne avtaler med en av de to partene SDU eller SG eller gjennomføringsorganet. Dette gjelder også ved dispensasjon for fradeling av nye tomter til fritidsbebyggelse i LNF-områder.

#### **5.4.1 Nærmere om fellestiltakene i planen**

I det følgende beskrives funksjon og ønsket utforming av fellestiltakene, rekkefølge, samt kostnadsoverslag. Parsellene vises på vedlagt temakart; fellestiltak. Utfyllende beskrivelse av tiltakene i bestemmelser og retningslinjer kap. 7.

Tabell 2: Fellestilltak

Fellestilltak. Utført og finansiert av gjennomførings- organisasjonen	Rekke følge	Estimert omfang	Merknad	Kostnads- overslag
Rulleskiløype ved Spåtind Sport Hotell og utfartsparkering ved fremtidig skistadion	1	1,5 km	Rulleskiløypen skal etableres med et 5 meter bredt asfaltdekke og inneha belysning. Løypen skal være tilrettelagt for allmenn bruk, der de mest utfordrende parsellene unngås. Løypen skal gå via GDT3 og inn i eksisterende konkurranseløype. Parkeringsplassen skal etableres med et toppdekke av grus og tilrettelegges for ca. 130 plasser. P-plassen skal inneha et miljøstasjonspunkt.	Kr 8,5 mill
Tidligløype/Turveg ved Endelausmyrene og utfartsparkering ved Nordrumsætra	2	4,6km	Løypen skal etableres med et 3 meter bredt grusdekke. Sideterrenget skal ryddes for store stein og trær i et belte av to meter på hver side. Deler av parsellen skal gå i eksisterende traktorveg. Parkeringsplassen skal etableres med et toppdekke av grus og tilrettelegges for ca.35 plasser	Kr 6.5 mill
Turveg Sviningsæter bro – Fremtidig skistadion og utfartsparkering ved Gråberga	3	6 km	Turvegen skal etableres med et 2 meter bredt grusdekke og strenge krav til terrengtilpasning. Strekningen inkluderer broer, klopp/rampe og 3 rasteplasser. Deler av strekningen er sammenfallende med vann og avløpstraseer. Parkeringsplassen skal etableres med et toppdekke av grus og tilrettelegges for ca. 20 plasser	Kr 9.2 mill
Utfartsparkeringsplasser og tilrettelagt fotgjengerovergang over fv. 196 ved Nylen, Synnfjellporten og Sviningsæter bro	4		Parkeringsplassene skal etableres med toppdekke av grus og tilrettelegges for henholdsvis ca. 25,50 og 10 plasser. P-plass ved Nylen skal inneha et miljøstasjonspunkt. Prioriteten inneholder også tilrettelagt kryssing av fv. 196	Kr 0.8 mill
			<b>Sum</b>	<b>25 mill</b>
Tidligløype/Turveg Synnfjellporten – Sviningsæter bro	5	3,1km	Løypen skal etableres med et 3 meter bredt grusdekke. Sideterrenget skal ryddes for store stein og trær i et belte av to meter på hver side. Strekningen inkluderer fiskerampe, klopper/rampe, broer og en offentlig toalettfunksjon.	Kr 10 mill
			<b>Sum</b>	<b>35 mill</b>
Turveg/tilførselsløype Hansehoppet - Nylen	6	2,4km	Turvegen skal etableres med et 2 meter bredt grusdekke og strenge krav til terrengtilpasning. Strekningen inkluderer broer og wc ved Nylen	Kr 5.5 mill
Turveg fremtidig skistadion - Knausen	7	2.1km	Turvegen skal etableres med et 2 meter bredt grusdekke og strenge krav til terrengtilpasning. Strekningen inkluderer rasteplasser og en offentlig toalettfunksjon.	Kr 4.0 mill
Turveg Hundrekroningen - Strangsætervegen	8	2,0km	Turvegen skal etableres med et 2 meter bredt grusdekke og strenge krav til terrengtilpasning.	Kr 2.5 mill
Turveg /rundløype langs fjorden til fremtidig skistadion.	9	3km	Turvegen skal etableres med et 2 meter bredt grusdekke og strenge krav til terrengtilpasning. Strekningen inkluderer broer og rasteplasser	Kr 4.5 mill
			<b>Sum totalt</b>	<b>51.5 mill</b>

Tiltak 1 t.o.m. 4 kan forskutteres (og evt. suppleres) gjennom utbyggingsavtaler uavhengig av prioritet.

Kostnadsoverslaget viser et **totalt estimat på ca. 51.5 mill.** Ved beregning av kostnader pr solgte fritidstomt tas det utgangspunkt i 80 % av totalt anslåtte tomter. (anslått inntil 1200 fritidsenheter hvor 80 % tilsvarer om lag 960 enheter) Dette gir en kostnad pr solgte enhet på **ca. 53.500,-**. Det vil også påløpe kostnader til prosjektering, regulering og oppfølging/administrasjon av utbyggingen av fellestilltakene, **satt til 5000,- pr tomt.**

**Det er vedtatt at fellestilltakene ikke skal belaste hver enhet med mer enn 40.000,- pr. 2017 (indeksreguleres).** Kravet om sikkerhet for utbygging av fellestilltak gitt i bestemmelse B5 settes derfor til prioritet 1 t.o.m. 5 med en totalt estimert kostnad på 40 mill. Kravet videreføres stegvis til prioritet 6, 7, 8 og 9 når finansieringen er til stede jf. beskrivelse ovenfor.

Gjennomføringsorganisasjonen må sikre nødvendige skriftlige avtaler om tilgang til grunn for fellestilltakene der tiltakene berører grunneier som ikke deltar i samarbeidet.

Skilt i forbindelse med merking av turstier og skiløyper skal utformes og plasseres i tråd med godkjent skiltplan, jf. kap. 5.6.

Videre blir det lagt til rette for og sikret at enkelte tur- og skifremmende tiltak skal gjennomføres innenfor de enkelte reguleringsplanområdene. Dette er tiltak som sammenbinding av eksisterende veger, opparbeiding av turveger/tidligløyper, skilting av stier, badeplass, aktivitetsarealer og flere utfartsparkeringer.

## 5.5 Vann og avløp

Erfaring gjennom de siste årene og planprosessen har avdekket at det er et stort behov for oppgradering av eksisterende vann og avløpsnett og renseanlegg innenfor planområdet. Dette gjelder både for eksisterende og fremtidige fritidsboliger og næringstomter.

Innen planområdet er det pr i dag to større avløpsrenseanlegg, Spåtind og Nordrumsætra. Eksisterende VA løsning innen planområdet er ikke tilfredsstillende. Spåtind avløpsrenseanlegg renser tilfredsstillende, men har begrenset kapasitet til å møte ny utbygging. Nordrumsætra avløpsrenseanlegg renser ikke tilfredsstillende i dag og det må raskt på plass et nytt avløpsrenseanlegg i tillegg til nye ledningsnett. Det er utarbeidet en egen vann og avløpsplan som et tematisk vedlegg til denne plan. Det legges til grunn at alle nye fritidsboligtomter innenfor planområdet skal ha offentlig vann og avløpsløsning tilkoblet nytt og utvidet Nordrumsætra RA og tilkoblet nyetablert Synnfjorden vannverk. Dette med unntak av reguleringsplanområdet Nysætra.

**Overordnet vann og avløpsplan skal videreføres i egne reguleringsplaner som utarbeides av Nordre Land kommune. Justeringer på traseer, økte/flere arealer til teknisk infrastruktur må påregnes gjennom økt detaljering av tiltakene. Andre reguleringsplaner må forholde seg til føringer gitt i disse reguleringsplanene.**

Kommunen vektlegger forurensningssituasjonen og tiltak vedrørende vann og avløp. Utbygging etter ny plan kan derfor ikke skje før nytt vann og avløpsanlegg er på plass.

Sikkerheten for at renseanlegg, vanntilførsel og ledningsnett blir bygd sikres gjennom et rekkefølgekrav i kommunedelplanens bestemmelse B5. Rekkefølgekravet i bestemmelse B5 lyder som følger:

*«Før reguleringsplaner godkjennes skal godkjente VA-løsninger jf. vann og avløpsplan for Synnfjell Øst være opparbeidet eller sikret opparbeidet»*

Dagens avløpsrenseanlegg ved Nordrumsætra eies av Synnfjell Øst AS, mens Spåtind Sport Hotell eier renseanlegget ved Spåtind. Rekkefølgekravet anses som oppfylt dersom det er inngått utbyggingsavtaler med grunneiere som sikrer nødvendig tilgang til grunn for fremføring av nytt og eksisterende vann og avløpsanlegg og finansiering av komplett vann og avløpsanlegg innenfor planområdene.

Vann og avløpsnett som bygges ut i regi av de ulike private reguleringsplanområdene skal med unntak av stikkledning inne på regulert fritids-/bolig-/næringsseidendom overdras Nordre Land kommune ved ferdigattest på anlegget. Det forutsettes av dette overdras vederlagsfritt mot at kommunen påtar seg fremtidig vedlikehold og drift.

KDP hjemler et krav om tilkobling til felles VA-nett for alle nye fritidsboliger. Men kravet gjelder også alle eksisterende enheter innenfor hensynsone infrastruktur (vist i plankart). Dette betyr i praksis at alle enheter med innlagt vann og/eller andre private avløpsløsninger skal kobles til felles vann og avløpsnett. Dvs. eksisterende hytter med lavstandard kreves ikke tilkoblet.

For nærmere beskrivelse vises til vedlagt vann og avløpsplan for Synnfjell Øst.

## 5.6 Skiltplan

I kjølvannet av ny kommunedelplan legges det opp til å utarbeide en skiltplan for Synnfjell Øst. Skiltplanen skal godkjennes av kommunen. Den skal bidra til helhetlig, gjenkjennelig og estetisk god skilting i rekreasjons- og hytteområdene i Synnfjell Øst og Syd. Skiltplanen skal ivareta skilting knyttet til både turruter, attraksjoner, hytteområder, vegger og markedsføring/kommersiell skilting. Plassering av store skilt og felles informasjonspunkter, samt utforming av alle typer skilt, skal angis.

## 5.7 Utbyggingsavtaler

I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan kan utbyggingsavtale bli et aktuelt virkemiddel for å sikre gjennomføring i tråd med kommunedelplanen og reguleringsplanens intensjoner, jf. pbl, kapittel 17. Med utbyggingsavtale menes en avtale mellom kommunen og grunneier(e) eller utbygger(e) om utbygging av et tiltak eller anlegg i henhold til planen. Dette kan dreie seg om for eksempel infrastruktur og andre friluftsfremmende tiltak.

Videre skal det utarbeides utbyggingsavtaler for å sikre gjennomføring av fellestiltak beskrevet i pkt. 5.4.1 Et eget forutsigbarhetsvedtak fattet av kommunestyret 6/9-2016 gir grunnlag for oppstart av disse forhandlingene.

## 5.8 Friluftsliv og folkehelse

Synnfjellet og tilgrensende fjell- og skogsområder spiller en viktig rolle i friluftslivsutøvelsen til både kommunens innbyggere og tilreisende. Både lokalbefolkning, dagsturister og hyttebrukere bruker dette området til rekreasjon og friluftsliv. Topografien i området gjør at skogsbeltet skjuler noe av utsikten til fjellet nedenfra fylkesvegen, og det er lite tilrettelagt for å komme seg til de attraktive områdene. Både i et folkehelseperspektiv og i forhold til næringsutvikling (reiseliv, hytteutvikling osv.) er det viktig at fjellet og tilgrensende områder er lett tilgjengelig – gjennom gode veger, skilting og parkering. Fordi mange oppsøker området for å oppleve snaufjellet, er det viktig at det legges til rette for at det er utvalgte steder der det er relativt kort veg å gå til tregrensa.

Bedre og enklere tilgjengelighet til fjellet har vært et viktig tema i kommunedelplanprosessen, også i de politiske behandlingene. Gjennom kanalisering av trafikken opp til utfartsparkeringer i strategiske deler av planområdet reduserer dette ulempene ved villparkering og farlig ferdsel av myke trafikanter langs trafikkerte ferdselsårer samtidig som tilgjengeligheten økes til viktige utfartsområder.

## 5.9 Oppheving av gamle planer

### Oppheving av gamle planer

Den nye kommunedelplanen legger til grunn at alle eksisterende planer for fritidsbebyggelse innenfor planområdet må oppheves, både utenfor og innenfor nye reguleringsplanområder. Høringsprosessen for dette koordineres med kommunedelplanarbeidet, slik at det framgår hvordan disse prosessene henger sammen.

### Konsekvenser av oppheving av gamle reguleringsplaner

I kap. 3. er bakgrunn for kommunedelplanen beskrevet, herunder at det er få ledige tomter igjen i eksisterende reguleringsplaner. I tillegg kommer at planene ikke i tilstrekkelig grad tilfredsstiller kravene i forhold til beliggenhet og innhold samt at de ikke har imøtekommet godt nok behovene, noe som har bidratt til mye endringer og avvik. Ved at disse oppheves ses hele området på nytt, og fritidsbebyggelsen kan legges der det er best egnede arealer.

Gjennom oppheving av eksisterende bebyggelses-/reguleringsplaner blir et mindre antall eksisterende tomter som ikke er fradelt, opphevet. Opphevingen av planer medfører dermed at noen få eiendommer mister noe av sin mulighet for videre utbygging. Alle grunneiere både innenfor og utenfor eksisterende bebyggelses-/reguleringsplaner er gitt muligheten til å delta i det nye planarbeidet. Deres arealer er da vurdert på lik linje i forhold til egnethet for utbygging og om de er villige til å delta i finansiering og gjennomføring av fellestiltak for området som helhet. De fleste av disse får byggeområder gjennom ny kommunedelplan.

## 5.10 Eksisterende tomter i planområdet

Det er gjort en gjennomgang og enkel konsekvensvurdering av tidligere fradelte tomter, utenfor de nye byggeområdene.,

Alle tomter utenfor de nye reguleringsplanområdene gis formålet LNF. Dette begrunnes med at det ikke er ønskelig med større byggetiltak i områder utenfor reguleringsplanområdene.

#### *Eiendommer med uklare eiendomsgrenser*

Det er gjort en vurdering av fritidseiendommer med uklare eiendomsgrenser, både bebygde og ikke-bebygde. Det er i planen satt av ca. ett dekar byggeområde på slike eiendommer, uavhengig av faktisk størrelse på eiendommen. Det vil i samband med utarbeidelse av private reguleringsplaner bli satt krav om arealfesting av disse eiendommene.

2. GANGS HØRING

## 6. Planens løsninger etter arealformål

### 6.1 Bebyggelse og anlegg (pbl § 11-7 NR 1)

Planen inneholder følgende arealformål:

- Fritidsbebyggelse
- Fritids- og turistformål
- **Annen type bebyggelse og anlegg**
- Kombinerte formål
- Offentlig og privat tjenesteyting
- Råstoffutvinning
- Idrettsanlegg

#### 6.1.1 Fritidsbebyggelse - satsingsområdene

Områder benevnt BFR er nye utbyggingsområder for fritidsbebyggelse. Disse er avsatt som framtidig fritidsbebyggelse. Tomter avsatt som nåværende fritidsbebyggelse og boligbebyggelse har ingen nummerering/benevning. Dette er tomter hvor arealformålet i eksisterende plan videreføres.

Tabell 3 nedenfor viser hvilke fritidboligområder som skal ha en felles reguleringsplan og et anslag på antall tomter totalt inklusiv eksisterende videreførte tomter. Tomteantallet skal vurderes nærmere i reguleringsplanene.

Tabell 3: Reguleringsplan- og byggeområder

Reguleringsplanområder og byggeområder for fritidsbebyggelse		
Reguleringsplanområde	Byggeområder	Anslag på antall nye tomter
Spåtind Sport Hotell	BFR1- BFR9 - 8	110* endres til 145*
Gråberga	BFR10 og BFR11	26* endres til 20*
Huldreheimen	BFR12, BFR13 og BFR14	95 endres til 110
Klevmosæterhøgda	BFR15, 16, 17, 18 og 19	85
Klevmosætervegen	BFR20 t.o.m BFR31	220 – endres til 170
Storslåtte	BFR38 t.o.m BFR41, BFR46-BFR47 og BFR48	285* endres til 300*
Krokhølen	BFR31, BFR32 og BFR33	75* - utgår i sin helhet
Åssætra	BFR52 t.o.m BFR56 og BFR58	160 155
Nylen	BFR59 t.o.m. BFR64	190* endres til 200*
Nysætra	Kun eksisterende tomter	0
	<b>Totalt</b>	<b>1185 dvs 1200 enheter</b>

\* I disse reguleringsplanområdene kan en mindre andel fritidstomter benyttes enten som tette tunløsninger eller til leilighetsbygg. Dette kan medføre et større antall boenheter enn det som går frem av tabellen ovenfor.

## Nysætra

I Nysætra er det en eksisterende plan som i liten grad er utnyttet. Dette blant annet pga. at noen tomter er noe uhensiktsmessig plassert. Det blir ikke lagt opp til nye tomter i denne delen av området. Området vurderes som mindre egnet enn andre tilgjengelige arealer lengre nord og opp mot fjellet. Videre vil det ikke være samfunnsøkonomisk forsvarlig å tilkoble området opp mot felles vann og avløpsnett og Nordrumsætra RA.

Området gis allikevel en mulighet til å utnytte det antall som ligger i eksisterende reguleringsplan men med en revidering av eksisterende plan. Det åpnes da opp for en mer målrettet og gunstig omlokalisering av tomtene innenfor gitt plangrense. Med ny plan skal det medfølge en egen VA-plan som viser en omforent løsning for hele planområdet.

Området holdes utenfor plankravet om bidrag til fellestiltak.

Innenfor planområdet vil det bli avsatt et mindre areal til en mulig utfartsparkering.

## Nylen

I Nylen er det i dag en del fritidseiendommer i nedre del av planområdet. Planområdet er pr. dags dato ikke tilkoblet Nordrumsætra RA men innehar noen fellesanlegg med tett tanker.

All videre utvikling skal tilkobles Nordrumsætra RA og Synnfjorden vannverk. **For å gi området en mulighet til å komme i gang med finansiering av vann og avløpsanleggene i planområdet tillates dog midlertidig vann og avløpsløsninger for inntil 20 enheter. Løsningene for både vann og avløp skal løses i privat regi inntil området er tilkoblet Nordrumsætra renseanlegg og Synnfjorden vannverk. Tilkobling til Nordrumsætra skal sikres gjennom utbyggingsavtaler før 1. midlertidig tillatelse gis.**

Området regnes som svært egnet til utvikling av fritidseiendommer og da særlig i øvre del av planområdet. Det legges opp til at Nylen skal være et nytt satsningsområde med et stort antall tomter. For å gjøre planområdet næringsmessig attraktivt vil det være nødvendig med et anseelig antall tomter da investeringer tilknyttet vann og avløp vil avstedkomme relativt høye kostnader.

I forhold til friluftsliv knyttes området opp mot øvrige deler av Synndalen med fellestiltaket gjennomgående turveg fra Spåtind Sport Hotell til Nylen. Det legges videre opp til en utfartsparkering nord i planområdet. I tillegg innehar området eksisterende attraktivt stier og skiløyper.

## Åssætra

I Åssætra er det i dag et stort antall fritidseiendommer sør i planområdet. Planområdet er pr. dags dato ikke tilkoblet Nordrumsætra RA men innehar noe fellesanlegg med tette tanker og et infiltrasjonsanlegg.

All videre utvikling skal i det videre tilkobles Nordrumsætra RA og Synnfjorden vannverk. **For å gi området en mulighet til å komme i gang med finansiering av vann og avløpsanleggene i planområdet tillates dog midlertidig vann og avløpsløsninger for inntil 30 enheter i form av tilkobling til eksisterende anlegg. Dette hvis reguleringsplanen for Åssætra kan redegjøre og dokumentere for at eksisterende avløpsløsninger og vanntilgang er tilstrekkelig for den gitte økningen i tilkoblinger.**



Området regnes som svært egnet til utvikling av fritidseiendommer og da særlig i øvre del av planområdet. Åssætra skal fortsette å være et satsningsområde med et stort antall nye tomter. Det legges opp til både fortetting i eksisterende felt og et nytt felt lengre nord. For å gjøre planområdet næringsmessig attraktivt vil det være nødvendig med et anselig antall tomter da investeringer tilknyttet vann og avløp vil avstedkomme relativt høye kostnader.

I forhold til friluftsliv knyttes området opp mot øvrige deler av Synndalen med fellestiltaket gjennomgående turveg fra Spåtind Sport Hotell lang elva Synna og forbi planområde Åssætra til Nylen. I tillegg sammenbindes området med Synnfjellporten ved en bro over elva Synna. En ny sti sammenbinder den gjennomgående turvegen med nytt felt. Eksisterende skitrase videreutvikles. Den gamle sætervegen (udatert) går gjennom planområdet og de deler som fremdeles er intakt bevares som et gjennomgående grøntområde. Området innehar en del eksisterende attraktivt sti- og skiløypenett.

### **Storslåtte**

**Planområdet omfatter Storslåtte og søndre ende av Krokhølen.**

I planområdet er det i dag mange eksisterende fritidstomter. I tillegg innehar planområdet Synnfjellporten. Planområdet er tilkoblet Nordrumsætra RA

All videre utvikling skal tilkobles Nordrumsætra RA og Synnfjorden vannverk.

Området regnes som svært egnet for fortetting. Videre har området et meget godt egnet areal for utvidelse av hytteområdet, vest og ovenfor Synnfjellporten nært knyttet opp mot eksisterende felt. Hele planområdet holdes nedenfor det sammenhengende myrdraget «endeløsmyrene».

Et mindre, lavtliggende areal tilrettelegges for en mulig mer intensiv utvikling med tette tunløsninger og /eller tomannshytter.

Området rundt Synnfjellporten tilrettelegges for videre utvikling med næringsarealer, turist og fritidsrelaterte aktiviteter og campingplass.

**Området rundt eksisterende Lavvo er egnet for aktiviteter. Her legges det til rette for utvikling av ulike typer aktiviteter og et mindre areal til servering.**

**I sørvest av planområdet ved Hundrekroningen bro legges et næringsareal for blant annet servicebygg (ikke servering) samt en stor utfartsparkering.**

Næringsområdene utvikles som knutepunkter/utgangspunkter for tur- og løypenett.

### **Klevmosætervegen**

**Planområdet omfatter Klevmosætervegen og nordre del av Krokhølen.** I planområdet er det i dag mange eksisterende fritidstomter. Planområdet er tilkoblet Nordrumsætra RA.

All videre utvikling skal tilkobles Nordrumsætra RA og Synnfjorden vannverk.

Området regnes som svært egnet for fortetting. Planområdet innehar store felter med utnyttede arealer. Disse tilrettelegges for utvikling av fritidseiendommer. To felter som i

eksisterende planer er regulert til bevaring av kulturminner ønskes frigitt og legges til formålet fritidseiendommer.

Området innehar flere traseer med eksisterende stier og skiløyper. Dette videreutvikles blant annet med gjennomgående turveger og skiløyper.

### **Klevmosæterhøgda**

I planområdet er det i dag mange eksisterende fritidstomter. Planområdet er tilkoblet Nordrumsætra RA.

All videre utvikling skal tilkobles Nordrumsætra RA og Synnfjorden vannverk.

Området regnes som egnet for fortetting og komplettering.

Området innehar flere traseer med eksisterende stier og skiløyper. Dette videreutvikles blant annet med gjennomgående turveger og skiløyper.

### **Huldreheimen**

I Huldreheimen er det i dag mange eksisterende fritidstomter. Planområdet er tilkoblet Nordrumsætra RA.

All videre utvikling skal tilkobles Nordrumsætra RA og Synnfjorden vannverk.

Området regnes som svært egnet for fortetting. Planområdet innehar store felter med utnyttede arealer. Disse tilrettelegges for utvikling av fritidseiendommer. Videre har planområdet et meget godt egnet areal til utvidelse av hyttefeltet i øvre del av eksisterende tomter. Arealene tilrettelegges for utvikling av fritidseiendommer.

Området innehar flere traseer med eksisterende stier og skiløyper. Dette videreutvikles blant annet med gjennomgående turveger og skiløyper.

### **Gråberga**

I Gråberga er det i dag en del eksisterende fritidstomter. Planområdet er ikke tilkoblet Nordrumsætra RA.

All videre utvikling skal tilkobles Nordrumsætra RA og Synnfjorden vannverk.

Området regnes som til dels godt egnet for et mindre antall fortettingstomter i nedre del av planområdet hvis adkomstvegen inn i området utbedres. Området med sine relativt få tomter kan få en utfordring rundt vann og avløp da kostnaden for tilknytning vil bli relativt høy. Det er dermed sett på ulike scenarier for utvikling av området avhengig av hvilke vann og avløpsløsning som vil bli valgt.

Området innehar flere traseer med eksisterende stier og skiløyper. Dette videreutvikles blant annet med at fellestiltaket gjennomgående turveg fra Spåtind Sport Hotell til Nylene går gjennom planområdet langs Synna. I tillegg legges det til rette for en utfartsparkering langs med turveg og skiløype nede ved elva Synna.

## Spåtind Sport Hotell

I område ved Spåtind Sport Hotell er det i dag en del eksisterende fritidstomter. I tillegg innehar planområdet Synnfjell sæter leilighetskompleks, Spåtind Sport Hotell, alpinbakke, Fis godkjente konkurranseløyper, tennisbaner, svetteløype mfl. aktiviteter.

Planområdet er tilkoblet Spåtind RA.

All videre utvikling samt eksisterende fritidseiendommer skal tilkobles Nordrumsætra RA og Synnfjorden vannverk.

Området regnes som svært egnet for fortetting og videre utvikling. Planområdet har flere meget godt egnede arealer til utvidelse av hyttefelt, nord og øst for eksisterende hyttetomter. Arealene tilrettelegges for utvikling av fritidseiendommer. Det legges videre til rette for en variert utbygging med mellom annet mulighet for «tett og lavt» samt leilighetsbygg i 2 etg i egnede områder.

I området legges det til rette for en fremtidig sentrumsutvikling med store arealer til ulike næringsformål samt flere større arealer til ulike typer aktiviteter herunder, skistadion, rulleskiløype, turveger, naturpark og tilrettelagte aktiviteter ved og i Synnfjorden samt videreutvikling av alpinbakken. I tillegg går den gjennomgående turvegen fra Nylen gjennom planområdet og videre ut i snaufjellet.

Det legges til rette for 2 større utfartsparkeringer, en i nord ved fremtidig skistadion og en sør for Spåtind Sport Hotell.

Som følge av høy konsentrasjon av ulike typer næringsarealer og tilhørende grunnlag for eksisterende og nye arbeidsplasser legges det til rette for en vurdering av helårsboliger i forbindelse med reguleringsplan for området.

### 6.1.2 Fritids- og turistformål

Det er avsatt fire arealer med ulike typer fritids- og turistformål.

Synnfjellporten aktivitets- og campingområde, Krokhølen aktivitetsområde, Hansehoppet glamping og Oppsjøen.

- Synnfjellporten aktivitetsområde og Synnfjellporten camping ligger side om side med Synnfjellporten næringsområde. Området gis en mulighet til å utvikle seg som et helhetlig tilbud for aktivitet, servise, overnatting og bespisning. Området vil bli et knutepunkt for både tur- og skiløyenett.
- Krokhølen aktivitetsområde ligger sentralt plassert og inntil elva Synna. Området gis en mulighet til å utvikle seg som et helhetlig tilbud for aktivitet og bespisning. Området vil bli et knutepunkt for både tur- og skiløyenett med blant annet en bred opparbeidet trasse for tidligkjøring av skiløyper.
- Hansehoppet glamping (definert i bestemmelser og retningslinjer) ligger i et flott og dramatisk landskap inntil elva Synna. Det er satt av to små arealer som kan utvikles med små enheter for glamping. Enhetene skal inneha et lett fotavtrykk og medføre minimale inngrep i terrenget. Enheten skal på en positiv måte understreke og tydeliggjøre dramaturgien i landskapsbildet. Reguleringsplanen må redegjøre og avklare tiltak vedrørende flom og isgang.

- Oppsjøen ligger i nordre enden av kommunedelplanområdet og er en viktig innfallsport til Langsua Nasjonalpark. Området er videre et trafikalt knutepunkt med tilknytning til fv. 204 Vestfjellvegen fra Lillehammer og Gausdal over til Lenningen og Valdres. Arealet gis en mulighet til å utvikle seg som et turmål/ turutgangspunkt med kiosk, informasjonstilbud og parkering.

### 6.1.3 Kombinerte formål

Det er avsatt fire arealer for ulike typer kombinerte formål. Gjennom bestemmelser og retningslinjer er det lagt vekt på at områdene skal utvikles med ulikt innhold som komplementerer hverandre og gir kommunedelplanområdet som helhet en komplett ytelse til brukeren av området.

- Nordrumsætra industriområde med miljøstasjon, avløpsrensaneanlegg og lagerplass.
- Et areal ved Spåtind Sport Hotell til kombinasjon av næring, fritidsboliger, boliger og aktiviteter.
- Synnfjellporten med hovedvekt på overnatting, kafe og detaljhandel
- Hundrekroningen servicepark

### 6.1.4 Offentlig og privat tjenesteyting

Under dette formålet er det videreført en ide om et kapell øst for Synnfjorden. Det er lagt til rette for et kapell uten gravplasser. Arealet er knyttet opp mot en gjennomgående turveg.

### 6.1.5 Andre typer bebyggelse og anlegg

Dette er blant annet vann og avløpstekniske installasjoner som vannverk, utjevningsbasseng pumpestasjoner mm. Arealbruk og hovedtraseer er beskrevet i vann og avløpsplan for Synnfjell Øst vedlagt denne plan. Alle tiltak vedrørende vann og avløp underlegges krav om reguleringsplan.

### 6.1.6 Råstoffutvinning

Det er lagt til rette for to arealer med råstoffutvinning. Eksisterende Åssætra masseuttak videreføres med mulighet for utvidelse. Nytt massetak ved Dokksfløy. Begge underlegges krav om reguleringsplan. I tillegg legges det til rette for et uttak av overskuddsmasser fra Dokksfløyutbyggingen. Samme område legges til rette som mottaksareal for rene overskuddsmasser.

### 6.1.7 Idrettsanlegg

Det er lagt til rette for et areal for idrettsanlegg ved Spåtind Sport Hotell. Deler av arealet består i dag av FIS godkjente konkurranseløyper. Arealet kan videreutvikles med rulleskiløype, skistadion, sykkelløyper o.l.

## 6.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 11-7 nr 2)

Planen inneholder følgende arealformål og linjesymboler:

- Parkeringsplass (SPA)
- Hovedveg – eksisterende fv. 196 og kommunal veg Oppsjøvegen samt fv. 204
- Samleveg
- Adkomstveg
- VA nett

Framtidige samleveger og adkomstveger er benevnt SV.

For noen av de nye utbyggingsområdene vil det være behov for utbedring av eksisterende samleveger og adkomstveger, i tillegg til nye vegnett til nye felter.

Vegnettet i planområdet er viktig for innbyggerne, næringslivet og tilreisende. Vegene bør ha en standard som ivaretar trafikksikkerhet og gode adkomstmuligheter til aktuelle deler av planområdet, herunder både hytteområder og viktige utfartsområder. Hovedinnsfartsvegen til planområdet er fv. 196 som kommer østfra og går vestover helt opp mot Spåtind Sport Hotell. Herfra går vegen over i kommunal veg Oppsjøvegen til fv. 204 mot Langsua, Lenningen eller Lillehammer og Gausdal.

Vegforbindelsene mot fjellet er et viktig grunnlag for næringsutviklingen, og skaper sammen med skilting og parkeringsmuligheter grunnlaget for å gjøre områdene mer tilgjengelige. Bortsett fra skolebuss er det foreløpig ikke kollektivmuligheter inn til området med unntak av bestillingsrute langs fv. 204 i sommerhalvåret.

Det er lagt inn flere utfartsparkeringer i planen. Disse er plassert med tanke på at de skal være gode og attraktive utgangspunkt for turer både sommer og vinter;

- Sommerparkering ved Oppsjøkrysset
- Helårsparkering ved fremtidig skistadion og knutepunkt for tur- og skiløypenett nord for Spåtind Sport Hotell
- Helårsparkering ved alpinbakken sør for Spåtind Sport Hotell
- Helårsparkering ved knutepunkt for tur- og skiløypenett ved Gråberga
- Helårsparkering ved knutepunkt mellom tur- og skiløypenett samt aktivitetsområde og næring ved Krokhølen
- Helårsparkering ved knutepunkt mellom tur- skiløypenett øst for Sviningsæter bro
- Helårsparkering ved knutepunkt mellom tur- skiløypenett samt aktivitetsområde og næring ved Synnfjellporten
- Helårsparkering ved knutepunkt mellom tur- skiløypenett ved Nordrumsætra
- Helårsparkering ved knutepunkt mellom tur- skiløypenett rett nord for Nylen

### 6.3 Grønnstruktur (pbl § 11-7 nr 3)

Planen inneholder følgende underformål av grønnstruktur;

- Park
- Turdrag
- Friområder

Innenfor planområdet er det i dag et utbredt og meget godt skiløypenett. I tillegg finnes det et stort antall tradisjonelle stier både til Skjervungsfjellet, Nylsfjellet og Spåtindplataet.

Det er store sammenhengende arealer med friluftsområder både i skogbeltet og på snaufjellet.

Området har mye å by på men mangler noe tilrettelegging for adkomst ut i og mellom naturområdene. Det er innenfor planområdet ingen tilrettelagte turveger eller områder som gjør adkomst til natur enkelt for alle typer mennesker med ulike funksjonskrav (barn/barnevogn, sykling, turgåere) i trafikksikre omgivelser. Videre er det få trasser som innehar mulighet for tidlig preparering for skiløyper.

Planområdet ligger i et meget snøsikkert område og planen ønsker å legge til rette for satsning på skiløyper og tilhørende mulighet for tidlig å kunne tilby skiløyper om høsten.

Planen legger derfor til rette for tilrettelagte skiløyper hvor trasene er opparbeidet med god bæringsevne og et 3 meter bredt dekke av grus. I tillegg legges det til rette for en-asfaltert rulleskitrase ved Spåtind Sport Hotell. Disse trasene er videre en del av en gjennomgående turveg med bredde 2meter og gruset topplag. Turvegen sammenbinder alle satsningsområdene i planområdet fra Nylen til Spåtind Sport Hotell og videre til snaufjellet.

I forbindelse med den gjennomgående turvegen legges det til rette for noen friområder med opparbeiding av ulike typer rasteplasser og utsiktspunkter. Enkelte av punktene vil også tilrettelegges med offentlig tilgjengelig toalettfunksjon.

- Friområdet; fjellcamp ved Knausen, universelt utformet og med toalettfunksjon
- 2 utsiktspunkter ved Knausen
- 4 rasteplasser langs Synnfjorden hvorav en i sørenden universelt utformet
- Rasteplass ved gammel fløyterdemning med informasjon om stedet kulturhistorie både jernvinneutvinning og fløyterhistorie.
- Fiskerampe ved elva Synna ved Synnfjellporten, universelt utformet og med toalettfunksjon.
- Videre vil det være toalettfunksjoner ved Spåtind, Synnfjorden vannverk, Lavvoen i Krokhølen og ved utfartsparkering ved Nylen

I tillegg til den gjennomgående turvegen med tilhørende stopp punkter legger planen til rette for et opparbeidet turdrag med turveger/skiløypenett gjennom reguleringsplanområdene Storslåtte, Klevmosætervegen og Huldreheimen.

## **6.4 Landbruk-, Natur- og Friluftsmål samt reindrift (pbl § 11-7 nr 5)**

Det er lagt føringer for å ivareta større sammenhengende beite og naturområder. Det er lagt vekt på området som viktig friluftareal. Det er ikke lagt til rette for nedbygging av jordbruksmark.

Det er laget et sett av retningslinjer for saksbehandling av mulige dispensasjoner innenfor formålet LNF. Disse skal først benyttes når lovhyemmelen for dispensasjon er ivaretatt.

## 6.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 11-7 nr 6)

Det er gjort vurderinger for ivaretagelse av kantsoner langs vassdrag. Videre er det byggeforbudssoner langs alle vassdrag.

## 6.6 Hensynssoner (pbl § 11-8)

Planen inneholder følgende hensynssoner og bestemmelsesområder.

- Faresoner for ras og skred
- Hensynsone flom
- Hensynssoner med særlig hensyn - dette gjelder kulturminner og kulturmiljø
- Hensynssone for felles planlegging (H810) ligger i eget vedlegg som temakart.
- Hensynsone for bevaring av naturområder
- Hensynsone for bevaring av landskap
- Hensynsone for infrastruktursone
- Hensynssone høgspenn
- Hensynssone vannforsyning

Det er knyttet bestemmelser og retningslinjer til de ulike sonene.

## 7. Virkninger av planforslaget

### 7.1 Arealregnskap

Arealregnskap for nye utbyggingstiltak er vist i eget vedlegg til planen. Totalt vil utbyggingstiltakene beslaglegge et areal på **ca. 2350daa**. Dette utgjør ca.3 % av kommunedelplanens totale areal.

Totalt beslaglegges det ikke innmarksbeite, en svært liten andel skog av høy-middels bonitet, **2500daa skog av lav bonitet og impediment, 500 daa myr, hvorav 1500 daa er betegnet som dyrkbart.**

### 7.2 Risiko- og sårbarhetsforhold

Det er foretatt en bred risiko- og sårbarhetsanalyse av planområdet, se eget vedlegg til kommunedelplanen, «Risiko – og sårbarhetsanalyse» (ROS-analyse). Her synliggjøres blant annet arealer som i dag er bevaring kulturminner « rød risiko» som ønskes frigitt og benyttet til fritidshytter.

Det er videre noen forhold som må følges opp videre gjennom bestemmelser, regulering eller ved andre avbøtende tiltak, «gul risiko» (dvs. akseptabel risiko – risikoreduserende tiltak må vurderes før arealene tas i bruk). Dette gjelder radon, berggrunn, brann/beredskap og forurensning.

### 7.3 Konsekvensutredning

I henhold til plan- og bygningsloven § 4-2 skal planbeskrivelsen for kommuneplaner med retningslinjer eller rammer for framtidig utbygging inneholde en konsekvensutredning av planens virkning på miljø og samfunn.

På kommuneplannivå er det virkning av foreslåtte utbyggingsstrategier og den samlede virkningen av planens arealendring for miljø og samfunn som skal vurderes. Det skal utredes konsekvenser av de delene av planen som fastsetter rammer for framtidig utbygging og som er nye i forhold til gjeldende plan. Utredningen skal også inneholde opplysninger om forhold som skal avklares og belyses nærmere i tilknytning til senere regulering, og hva som kan gjøres for å tilpasse tiltaket og avbøte på skader eller ulemper.

Konsekvensutredning av behandlede arealer i planforslaget er utformet i eget vedlegg til planbeskrivelsen.

Videre er det utarbeidet en forenklet konsekvensvurdering av eksisterende tomter for fritidsbebyggelse, både bebygde og ubebygde.

**Planområdet innehar en stor mengde kulturminner hovedsakelig bestående av kullgroper og jernvinneanlegg. Det er laget en oversikt, tabell 3, over de kulturminner som blir berørt innenfor reguleringsplanområdene. Oversikten viser hvilke reguleringsplanområde og hvilke areal kulturminnet ligger i, samt merknad fra kulturarvenheten hos Oppland Fylkeskommune ved 1 gangs høring og hvordan kulturminnene ivaretas gjennom kommunedelplanen og/eller**



reguleringsplanene. Reguleringsplanene skal ha en samlet vurdering av alle kulturminner innenfor planområdet.

Konsekvenser av opphevingen av gamle planer er omtalt i kap. 5.10.

Kommunen mener kommunedelplanen slik den foreligger legger til rette for en fornuftig utbygging som ikke vil ha vesentlige negative konsekvenser for miljø eller samfunn.

Tabell 4: Oversikt over kulturminner innenfor reguleringsplanområdene

Nytt reg.område/sted	ID i plan	Id-nr og type	Merknad fra kulturarv OFK	Merknad fra NLK
Spåtind Sport Hotell	BIA2	99680 - tre kullgroper 99681 - kullgrop 99685 - fire kullgroper 99689 - kullgrop 100051 - kullgrop 180707 - kullgrop	Til sammen 9 kullgroper. Dispes, også id 180707, ligger nær utbyggingsformål. Bra å få ryddet opp her det har skjedd tiltak uten avklaring allerede. Må trekke sørgrensa for BIA2 noe lenger nord, er for nær id 101915, jernvinneanlegg med høy kompleksitet og lite synlige spor på overflata, er sårbart.	Reguleringsplanen Spåtind Sport Hotell må ivareta forholdet og justere formåls grensene mellom BIA2 og GP2 når detaljering av arealene er avklart.
	GP2, nær BFR4	99677 - jernvinneanlegg m/ fire kullgroper og slagghaug	BFR4 ligger under 30 m ovenfor og planert skiløype 55 m unna. <b>Må vurderes dispert</b> , ligger utsatt til.	Disp avklares gjennom reguleringsplanen for Spåtind Sport Hotell
	GP2	99678 - kullgrop 99687 - fire kullgroper 101915 - jernvinneanlegg 101914 - kullgrop 99683 - kullgrop 99688 to kullgroper		Ivaretas med hensynssone innenfor arealformålet.
	GTD6	162429 - kullgrop	Anbefaler dispensasjon.	Disp avklares gjennom reguleringsplanen for vann og avløpsnett og fellestiltak
	80/109	162430 - røsteplass	Malmfunn i skråning til adkomstveg hyttetomt.	Disp avklares gjennom reguleringsplanen for Spåtind Sport Hotell
Nytt reg.område/sted	ID i plan	Id-nr og type	Merknad fra kulturarv OFK	Merknad fra NLK
Huldreheimen	83/159	92672 - kullgrop	Utbygd i konflikt, lå til bevaring i regplan.	Disp avklares gjennom reguleringsplanen for Huldreheimen.
	83/110	180705 - kullgrop	Ligger nå dels inn på tomt.	Disp avklares gjennom reguleringsplanen for Huldreheimen.

	Generelt/ GTD11	92648 - kullgrup 177824 - kullgrup 92656 - kullgrup 92657 - kullgrup 92658 - kullgrup 92659 - kullgrup 92660 - kullgrup	7 kullgroper, GTD i konflikt. Ellers uheldige bevaringsområder inne i utbygd/ nær utbyggingsformål.	Disp avklares gjennom reguleringsplanen for Huldreheimen.
	H570_	92670 - kullgrup 92647 - kullgrup 92662 - kullgrup 92661 - jernvinneanlegg 92671 - kullgrup 92663 - kullgrup 180697 - kullgrup		Ivaretas med LNF og hensynssone bevaring kulturmiljø H570.
	LNF	180701 - kullgrup		I LNF-område.
<b>Nytt reg.område/sted</b>	<b>ID i plan</b>	<b>Id-nr og type</b>	<b>Merknad fra kulturarv OFK</b>	<b>Merknad fra NLK</b>
Klevmosætervegen	83/20	93933 - kullgrup  178528 - kullgrup	Nær tomter/ dels på eks. tomt.	Disp avklares gjennom reguleringsplanen for Klevmosætervegen/ Klevmosæterhøgda
	87/83	93943 - kullgrup	Antagelig feil ved reg.plan, ikke med på plankartet, utbygd, trolig fjernet.	
	84/17	93922 - jernvinneanlegg med to kullgroper og slagghaug	Bevaringsområdet i regplan SB3 er ikke videreført med hensynssone. Det er skjedd ulovlige inngrep på lokaliteten, vanskelig å sikre godt vern. Anbefales dispensert.	Disp avklares gjennom reguleringsplanen for Klevmosætervegen
	BFR23	93923 - kullgrup 93324 - kullgrup 93925 - jernvinneanlegg m/kullgrup og to slagghauger 93931 - kullgrup 93932 - kullgrup 93934 - kullgrup 226369 - kullgrup	7 kullgroper og 1 jernvinneanlegg. Kan anbefale at det gis dispensasjon.	Disp avklares gjennom reguleringsplanen for Klevmosætervegen.
	BFR25	93936 - kullgrup 93937 - jernvinneanlegg m/kullgrup og slagghaug 93938 - kullgrup 93939 - kullgrup 93941 - kullgrup 93942 - kullgrup	6 kullgroper og 1 jernvinneanlegg. Kan anbefale at det gis dispensasjon.	Disp avklares gjennom reguleringsplanen for Klevmosætervegen.
	BFR26	93944 - kullgrup	1 kullgrup. Kan anbefale at det gis dispensasjon. Noe usikkert som kulturminne.	Evt. behov for disp avklares gjennom reguleringsplanen for Klevmosætervegen

		180702 - kullgrop 92666 - kullgrop 180695 - kullgrop		Ivaretas med LNF og hensynssone bevaring kulturmiljø H570.
Nytt reg.område/sted	ID i plan	Id-nr og type	Merknad fra kulturarv OFK	Merknad fra NLK
Storslåtte	BFR40	94186 - jernvinneanlegg m/ kullgrop, slagghaug og ssv. Ovn 94195 - kullgrop	Kullgrop 94195 ligger kun 15 m fra byggeområdet.	Byggeområdet er utvidet. Disp. avklares gjennom reguleringsplanen for Storslåtte.
	Nær tomter/eksisterende formål	94197 - kullgrop 94198 - kullgrop 94185 - kullgrop 94190 - kullgrop 94194 - kullgrop 94192 - kullgrop 94184 - kullgrop 94187 - kullgrop 94188 - kullgrop 94189 - kullgrop	10 kullgroper. Ligger for nære tiltak/ utbyggingsområder, 94187-94189 ligger i SB2 i regplan, der det er gravd VA-anlegg gjennom uten avklaring. Ikke gode bevaringsområder.	Disp. avklares gjennom reguleringsplanen for Storslåtte.
Nytt reg.område/sted	ID i plan	Id-nr og type	Merknad fra kulturarv OFK	Merknad fra NLK
RA Nordrumssætra	BKB2	162441 - kullgrop 162445 - kullgrop		Kullgroperne ligger rett utenfor byggeområdet i LNF med hensynssone landskap.
Nytt reg.område/sted	ID i plan	Id-nr og type	Merknad fra kulturarv OFK	Merknad fra NLK
Åssætra	Nær tomter/eksisterende formål	94248 - kullgrop 94250 - kullgrop 94252 - kullgrop 94257 - kullgrop	4 kullgroper. Ikke gode bevaringsområder. Dispes.	Disp avklares gjennom reguleringsplanen for Åssætra
	SV28	94258 - jernvinneanlegg	1 jernvinneanlegg med slagghaug og 2 kullgroper. Planlagt ny veg SV28 kommer i konflikt med jernvinneanlegget.	Disp avklares gjennom reguleringsplanen for Åsætra dersom vegalternativet videreføres.
	BFR53	177844 - kullgrop 178108 - kullgrop	To kullgroper. Kan anbefale at det gis dispensasjon. Ta også med 177844 som ligger for nært utbyggingsformål.	Disp avklares gjennom reguleringsplanen for Åssætra
Nytt reg.område/sted	ID i plan	Id-nr og type	Merknad fra kulturarv OFK	Merknad fra NLK
Nysætra	78/20	94269 - kullgrop		Ingen påvirkning - båndleggingssone.
	84/1	94270 - kullgrop	Rett ved eksisterende veg. Dispes. Er ikke lagt inn i hensynssone c.	Disp avklares gjennom reguleringsplanen for Nysætra

Tabell 5: Kulturminner som berøres av eksisterende byggetiltak i LNF:

Nytt reg.område/sted	ID i planen	Id-nr og type	Merknad fra kulturarv OFK	Merknad fra NLK
Mellom Storslåtte og Nylen	77/1	162439 - kullgrop  162446 - kullgrop	To kullgroper. Nær tomt og veg.	LNF

## 7.4 Utelatte områder

Planarbeidet har synliggjort de områdene som har utfordringer/mulige negative konsekvenser ved utbygging. Planprosessen, med krav til felles planlegging og grunneiersamarbeid, har også synliggjort at de fleste grunneierene har drivkraft og ønske om et samarbeid om næringsbasert utbygging og oppfyller krav til samarbeid/fellestiltak. Utfra denne planprosessen har det framkommet noen satsningsområder, som beskrevet i kap. 6.1.1.

Områder som ikke er egnet er utelatt i planen, jf. også kap. 5.2., «Valg av byggeområder og omfang». Ett område har pekt seg ut med tydelige innspill fra starten av og har vært med i vurderingen over en lengre periode. Dette får en nærmere omtale nedenfor av hvorfor det ikke er prioritert. I tillegg kommenteres 8 ikke bebygde fadelte tomter innenfor reguleringsplanområdet Spåtind Sport Hotell.

### Slugulia/«Svensketoppen»

Slugulia har ingen gjeldende reguleringsplan der det foreligger ubenyttede tomter. Det er videre lagt til grunn at alle nye fritidstomter skal innlemmes i et felles vann og avløpsnett med tilkobling til Nordrumsætra RA og Synnfjorden vannverk. Grunnet fysisk avstand vil en tilkobling av enheter i Slugulia til øvrig felles nett være svært kostnadskrevende. Noe som igjen vil kreve et anselig antall nye fritidstomter for å forsvare dette samfunnsøkonomisk. Videre er eksisterende vegnett utfordrende med hensyn på stigning og vil måtte gjennomgå en omfattende oppgradering hvis disse skulle benyttes for flere nye fritidsboliger. Evt. kunne det bygges langs adkomstvegen gjennom «Svensketoppen» til Slugulia med dette vil gi kun få tomter og sees ikke som en næringsmessig utvikling.

Området er ikke vurdert å være egnet for en middels eller stor utvikling og en ser derfor ikke at området kan utvikles næringsbasert og det er derfor ikke lagt til grunn nye fritidstomter i området.

### 8 ubebygde fadelte tomter i reguleringsplanområdet Spåtind Sport Hotell

Området ligger sør for Spåtind Sport Hotell. 3 nedenfor fv. 196 og 5 på oversiden av fv. 196 langsmed alpinbakke. Ikke del av tidligere reguleringsplaner.

De tre tomtene på nedsiden av fylkesvegen ligger innenfor 50 meters beltet til Synnfjorden og på brinken av skråningen ned mot fjorden. Tomtene vil bli svært eksponert. Tomtene er anbefalt vist med LNF formål.

De fem tomtene på oversiden av fylkesvegen ligger som en satellitt ovenfor eksisterende bebyggelse i et bratt terreng til dels brattere enn 1:4. Tomtene har ikke eksisterende vegadkomst og terrenget vil by på store utfordringer i forhold til å tilrettelegge en akseptabel adkomst. Tomtene er anbefalt vist med LNF formål.

Aktuell grunneier vil gjennom denne kommunedelplan få mulighet til nye og flere tomter innenfor reguleringsplanområdet Huldreheimen.

### **Innspill om deling av store hyttetomter/små eiendommer**

Innspill om deling av mindre eiendommer/store hyttetomter er konsekvensutredet når de ligger innenfor nye reguleringsområder(som er satsingsområder). Der tomtene er vurdert som egnet og gitt formålet fritidsbebyggelse kan videre oppdeling håndteres gjennom reguleringsplanene så fremt krav om deltakelse i finansiering av fellestiltak er oppfylt jf. kap. 5.4.

Innspill om deling av store hyttetomter utenfor disse områdene er ikke tatt til følge, da det heller er prioritert å støtte opp om den næringsbaserte utviklingen innenfor satsingsområdene.

2. GANGS HØRNING

## 8. Vedlegg til planen

Vedlagt planen er:

- Konsekvensutredning
- Risiko- og sårbarhetsanalyse(ROS)
- Oversikt over eksisterende tomter i planområdet utenfor reguleringsplanområdene
- Arealregnskap
- Temakart fellestiltak
- Temakart reguleringsplanområder
- Temakart kulturminner
- Temakart ski-, tur- og hundeløyper
- Temakart infrastruktursoner og hensynsoneområder
- Vann og avløpsplan for Synnfjell Øst



NORDRE LAND  
KOMMUNE